

Российская Федерация
Республика Адыгея

ООО ПСК
«ИНЖСТРОЙ»

Объект: «Документация по внесению изменений в проект планировки территории квартала 287 города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.06.2012 №465»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

Основная часть
Обоснование

Пояснительная записка
Графическая часть

ТОМ 1

Директор

Э.М. Шумафов

г. Майкоп
2022 г.

Состав проекта

№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	Т 1. ПЗ, ГЧ	Основная часть Обоснование Текстовая часть Графическая часть	

						Состав проекта	Лист
Изм.	Кол.	№ док	Подп	Дата			

8. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

9. Приказ №2-ДПТ от 24.02.2022 «О подготовке изменений в проект планировки территории квартала 287 города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.06.2012 №465.

Проект планировки разработан в соответствии с действующими строительными, технологическими и санитарными нормами и правилами.

Баланс проектируемой территории

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Кол-во	Проектное решение	
				Площадь	%
1	Территория в границах работ: Всего:	га	1	0,47	100
2	Существующие земельные участки	га	5	0,31	65,9
	Площадь застройки на земельных участках	га	5	0,17	36,2
	зеленые зоны	га		0,02	4,2
	твердые покрытия (проезжая часть дорог)	га		0,21	44,7
	твердые покрытия (тротуары)			0,07	14,9
	Параметры застройки				
	Коэффициент плотности застройки		3,0		
	Коэффициент застройки		1,0		

Проектируемая территория расположена в западной части города Майкопа, в квартале 287.

Проект планировки выполнен для сложившейся территории.

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 0,47 га.

Площадь проектируемой застройки составляет – 1705,5 м².

Проектом предполагается следующая застройка:

- на земельном участке с кадастровым номером 01:08:0513036:11 имеется магазин. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ - [4.4] - магазины;

- на земельном участке с кадастровым номером 01:08:0513036:12 планируется строительство магазина. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с ПЗЗ - [4.4] - магазины;

- на земельном участке с кадастровым номером 01:08:0513036:13 планируется строительство торгово-офисного здания и медицинского

ПЗ

Лист

Изм.	Кол.	№ лок	Подп	Дата

Положение об очередности планируемого развития территории

Предполагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом в отношении объектов капитального строительства:

1. Получение градостроительного плана на земельный участок;
2. Подготовка проекта для получения разрешения на строительство объекта капитального строительства;
3. Получение разрешения на строительство в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ;
4. Строительство объектов капитального строительства;
5. Ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ;
6. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект капитального строительства осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Этапы реализации документации в отношении объектов капитального строительства:

1. Выдача градостроительного плана;
2. Выдача разрешения на строительство;
3. Присвоение адреса объекту адресации;
4. Подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
5. Подготовка акта ввода в эксплуатацию;
6. Подготовка технического плана здания, сооружения в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
7. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
8. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект капитального строительства осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата

Обоснование Результаты инженерных изысканий

Площадка расположена в западной части города Майкопа. В геоморфологическом отношении площадка расположена в пределах высокой правобережной поймы реки Белой.

Геолого-литологический разрез:

- 0,2 – 0,3 Почвенно-растительный слой
- 0,8 – 2,4 – супесь серая, влажная, твердая, с гравием, галькой, с корнями растений, гумусированный.
- 4,0 – 7,2 – суглинок серо-коричневый, влажный, твердый, с корнями деревьев, растений, гумусированный.
- 1,50 – Галечниковый грунт с песчаным заполнителем до 30-40% и редкими валунами, в скважинах №№ 1,2,3 от УГВ – водонасыщенный.
- 1,10 – Глина темно-серая, голубоватая, твердая, плотная, с тонкими прослойками песка мелкого.
- 2,5 – Песок серый, маловлажный, плотный, мелкий, ожелезненный.

Предположительно, грунтовые воды, по данным замеров в скважинах на 21.12.87г., вскрыты и установились на глубине 4.2-5.3м. Воды приурочены к аллювиальным отложениям (галечник), безнапорные. Максимальный ожидаемый уровень грунтовых вод на 1,0м выше установившегося.

Примечание: На стадии проектирования необходимо провести уточнение УГВ и повторное обследование грунтов.

Нормативная глубина промерзания грунтов – 0,8м.

Сейсмичность района – 7 баллов.

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определялись в соответствии с архитектурно-градостроительным обликом квартала.

Данная территория является сложившимся застроенным кварталом.

На более поздних этапах проектирования для каждого земельного участка необходимо выполнить расчет пожарных рисков в составе проектной документации.

**Обоснование соответствия планируемых параметров,
местоположения и назначения объектов регионального значения,
объектов местного значения нормативам градостроительного
проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а
также применительно к территории, в границах которой
предусматривается осуществление деятельности по комплексному и
устойчивому развитию территории объектами коммунальной,
транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям**

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата		

максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

Коммунальная, транспортная и социальная инфраструктура является сложившейся.

Проектируемая территория находится в территориальной зоне Ж-ОЖ зона средне и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения.

Объекты коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур находятся в пешей доступности.

Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Возможными чрезвычайными ситуациями природного характера на территории могут быть:

- сейсмическая опасность (7-9 баллов)
- сильный ветер - скорость при порывах 25м/сек и более
- крупный град - диаметр градин 20мм и более
- ливневые осадки
- сильный гололед - обледенение линий электропередач
- подтопление низинных участков склоновыми стоками дождевых и талых вод.

Проектом планировки предусмотрены следующие мероприятия:

-отсутствие опасных производств и потенциально опасных предприятий.

-при строительстве необходимо учитывать антисейсмические мероприятия

-проведение необходимых мероприятий по повышению устойчивости функционирования объектов инфраструктуры

-проведение мероприятий по инженерной подготовке территории

Проект выполнен с учетом всех необходимых требований пожарной безопасности, расстояния между зданиями соответствует требованиям СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Пожаротушение осуществляется из ближайшей пожарной части по ул. Хакурате, 642.

Для решения вопросов пожарной безопасности необходимо проектирование наружного пожаротушения через закольцованные сети водоснабжения. При необходимости – сети внутреннего пожаротушения. Конструкции, стройматериалы применяются негорючие и слабогорючие, либо подвергаются огнестойкой обработке.

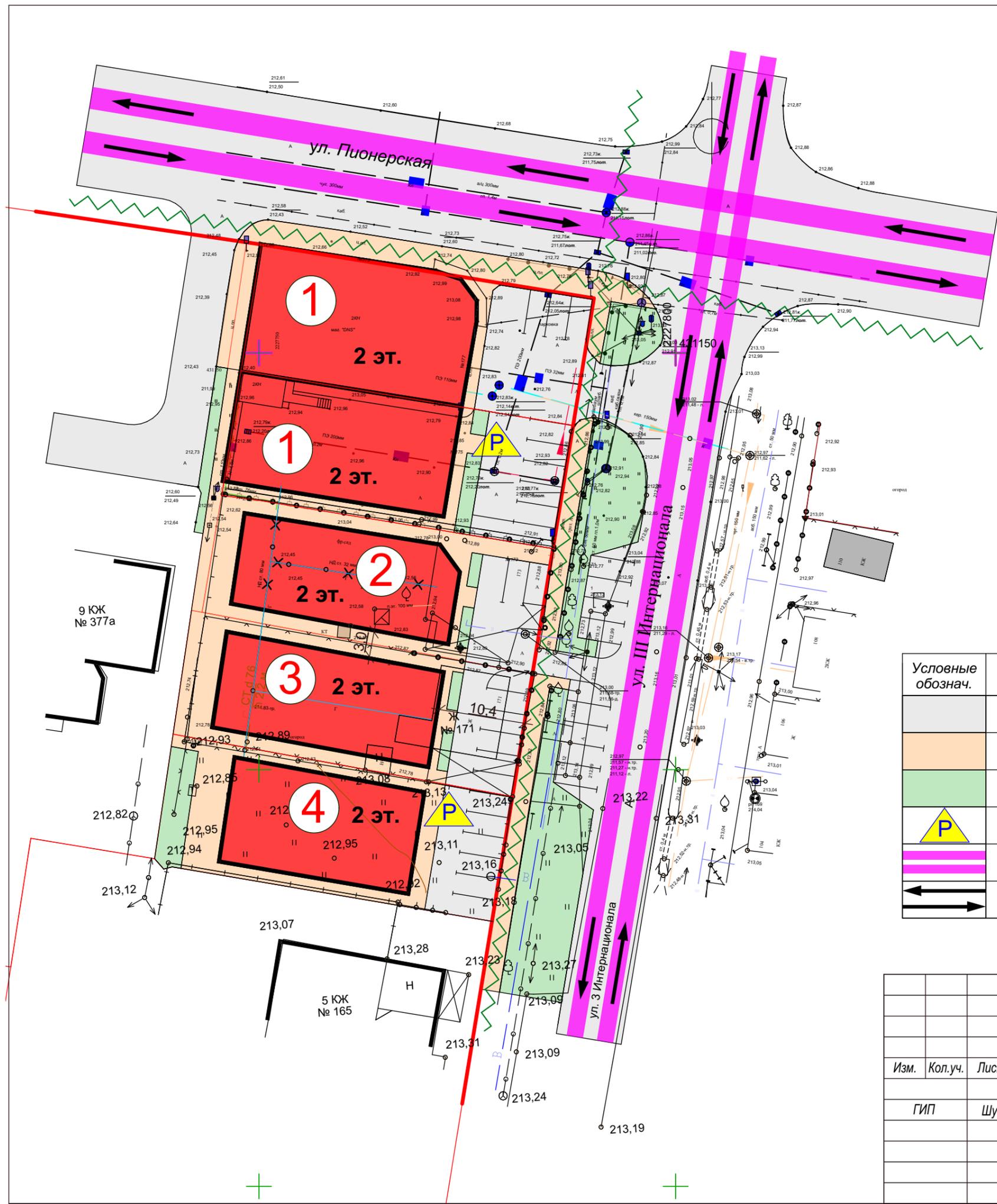
Охрана окружающей среды

Для обеспечения охраны окружающей среды проектом предусматривается возможность отведения с территории ливневых и талых вод, запроектирован водоотводной канал, а также создание системы

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата		

Указанные лица обязаны соблюдать предусмотренный пунктом 5 статьи 5.1 настоящего Федерального закона особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ док	Подп	Дата		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обознач.	Наименование	Условные обознач.	Наименование
	Проезжая часть дорог		Пешеходные связи
	Тротуар		Красная линия
	Озеленение		Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	Парковки		
	Улицы в жилой застройке		
	Направление движения транспорта		

						ПП			
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории квартала 287 города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.06.2012 №465			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки Обоснование	Стадия	Лист	Листов
							п	3	
						Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:500	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ" г. Майкоп		

431163,01
2227750,31

431156,56
2227790,20

ул. Пионерская

1

2 эт.

2

2

ул. Ш Интернационала

ул. 3 Интернационала

431081,77
2227778,11

- 1 Магазин - 1эт.
- 2 Индивидуальный жилой дом

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обознач.	Наименование	Условные обознач.	Наименование
	Красная линия		Границы существующих элементов планировочной структуры
	Тротуар		
	Озеленение		

									ПП
									Документация по внесению изменений в проект планировки территории квартала 287 города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.06.2012 №465
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГИП		Шумафов				Проект планировки	Основная часть	Стадия	Лист
								п	6
						Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. М 1:500			ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ" г. Майкоп

9 КЖ № 377а

5 КЖ № 165





						ПП			
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории квартала 287 города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.06.2012 №465			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Проект планировки Обоснование	Стадия	Лист	Листов
							п	7	
	ГИП	Шумафов				Объемно-пространственное решение застройки территории	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ" г. Майкоп		

